



TRIBUNALE DI FORLÌ



Relazione di stima per l'E.I. n° 106/22

R.G. Es. Imm.



Giudice dell'Esecuzione:





Promossa da





SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.5
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.6
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.6
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.6
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.6
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.6
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.6
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.7
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.7
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.7
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.7
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.7
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.10
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.10
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.10
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.10
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.10
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.10
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.10
20.		Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.11
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.11
	20.2	Metodologia	Pag.11
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.11
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.13
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.13
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.13
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.13
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.13
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.13
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.13
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.14
29.		Istanza di proroga	Pag.14
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.14
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.14
32.		CDU	Pag.14
33.		Elenco Allegati	Pag.14

Premessa

In data 29/11/2022 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 106/22 promossa da ***** contro ***** , il sottoscritto ***** , iscritto all'Ordine ***** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio ***** , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 01/06/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 06/07/2023;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 21/07/2023, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 05/07/2023 e ritiro dello stesso in data 10/07/2023;
- Ispezione ipotecaria in data 21/08/2023;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora stabilita. **(v. allegato 1- Comunicazione sopralluogo)**

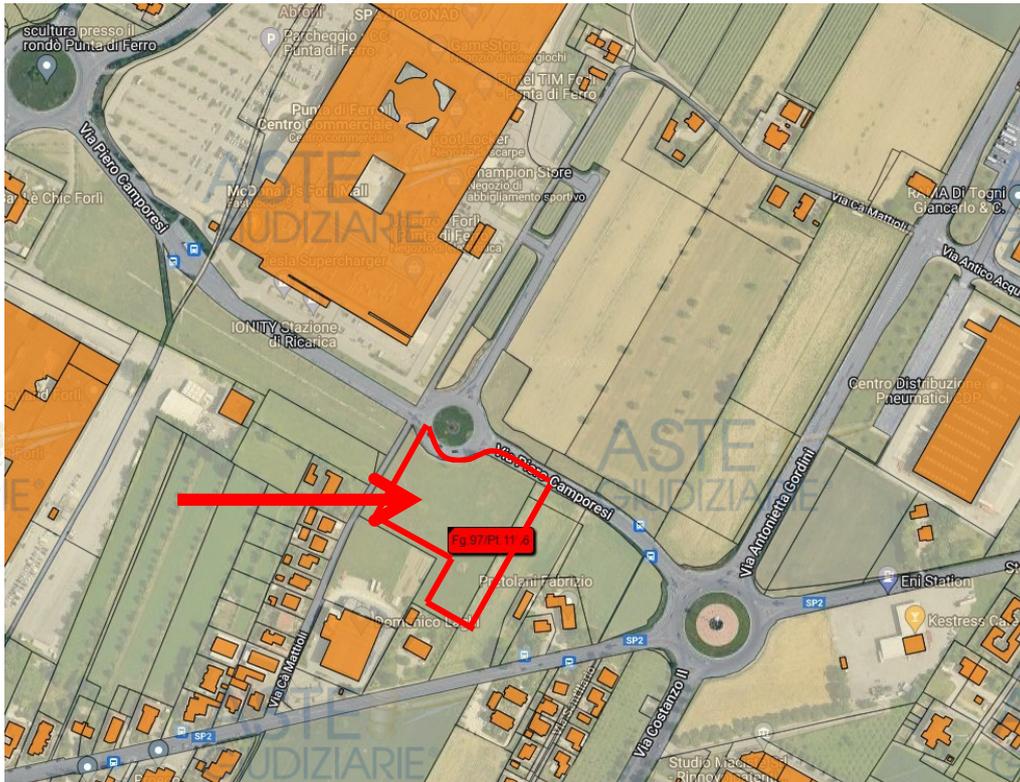
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

1. Area urbana in Forlì, in fregio alla via Cà Mattioli ed alla via Piero Camporesi, costituita da n°1 particelle di terreno.

L'intera area scoperta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 97 con la particella 1166 (semin. Arbor), avente una superficie catastale complessiva di mq. 11.842,00. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.



Via P. camporesi, snc, Forlì, FC – Inquadramento geografico

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.T. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
97	1166			Semin arbor	2	1 18 42			

Intestato a:

- ***** – proprietà per 1/1

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto terreni, Estratto di mappa)

b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: pubblica via, Fg.97 Part.1045, Fg.97 Part.1193, Fg.97 Part.1193, Fg.97 Part.1194.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro, come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	97	1166		Semin arbor	2	1 18 42		
Dati catastali acquisiti	97	1166		Semin arbor	2	1 18 42		

2.3 Descrizione dell'immobile

Area urbana sita in comune di Forlì, in fregio alla via Cà Mattioli (che nel tratto in confine risulta essere uno stradello di ridotta ampiezza) ed alla via Piero Camporesi. L'intera area presenta un perimetro abbastanza regolare e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.11842. Lungo i confini con le limitrofe



particelle di terreno e/o aree è presente una recinzione a rete metallica che separa i terreni dalle aree confinanti, mentre lungo il confine con la viabilità non sono presenti recinzioni. Sul terreno ha preso dimora una vegetazione spontanea con alcune essenze arboree sul confine lato strada, ma per lo più costituita da vegetazione erbacea. Per la vigente pianificazione urbanistica del Comune di Forlì, l'area in oggetto risulta parte della più vasta area costituente il Piano Urbanistico Attuativo, Zona PA7, via Camporesi e nello specifico la particella di terreno in esame risulta idonea per la realizzazione di medie strutture di vendita. Il terreno affaccia sulla rotonda che distribuisce il traffico sulla via P. Camporesi e la Via Ca Mattioli che serve anche il centro commerciale Punta di Ferro.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3)**.

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: *****_ proprietà per 1/1

come risulta da Atto di compravendita del 10 luglio 2001 Rep. 173821. (*Ved. Allegato 4. – Compravendita*).

4. Iscrizioni, trascrizioni...

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio *****
aggiornato alla data 19 luglio 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (*v. allegato 5 – Certificato Notarile*), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 21/08/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (*ved. Allegato 6 - Ispezione*).

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Omissis - Trattasi di terreni.

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano liberi. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili pignorati. (*ved. Allegato 7 – Comunicazione A.E.*).

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all'allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

I principali Vincoli e o tutele insistenti sull'area di edificazione risultano quindi essere:

- Polo di Pieveacquedotto;
- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio



idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo

- art. 48 delle norme di PSC;

- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC.

Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8- C.D.U.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali non ve ne sono trattandosi di terreni.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Omissis

11. Destinazione urbanistica e CDU

La particella di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg. 97 con il mappale 1166 **risulta avere la seguente destinazione urbanistica:**

- **Sottozona PA (n.07)** - Zone speciali di organizzazione delle polarità territoriali - Sistema insediativo di Pieveacquedotto - art.119 delle norme di POC, **con specifica simbologia M**

- Aree idonee per l'insediamento di medie strutture di vendita - art. 6 bis delle norme di RUE

(v. allegato 8- C.D.U.)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

- PUA in corso di approvazione, la cui documentazione, per fortuna, è tutta all'Urbanistica: fascicolo 12/2015: PRESENTAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, ZONA PA7, VIA CAMPORESI : V.LE CAMPORESI PIERO / F.B.F. SRL



Così articolato:

1. Deposito Progetto del 08/04/2015 P.G.28098/15;
2. Deliberazione della Giunta comunale n.33 del 23/02/2016 di approvazione;
3. Deliberazione della Giunta comunale n.53 del 01/03/2023 di approvazione a: VARIANTE AL PROGETTO UNITARIO RELATIVO AD UN'AREA CLASSIFICATA NEL POC APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 70/2014 E SUCCESSIVI AGGIORNAMENTI COME POLARITÀ TERRITORIALE DEL SISTEMA ECONOMICO - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO- DENOMINATA PA7 UBICATA IN LOCALITÀ PIEVEACQUEDOTTO TRA LE VIE CAMPORESI E CA' MATTIOLI. APPROVAZIONE PROGETTO E SCHEMA DI CONVENZIONE -

Il PUA è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 53/2023, ma non è mai stata sottoscritta la convenzione urbanistica. Il termine ultimo per giungere alla sottoscrizione della Convenzione presso un notaio è il 30/04/2024¹. Trascorsa la data del 30/04/2024 senza la sottoscrizione della convenzione urbanistica il PUA approvato decade e la zona perimetrata nel PA7 perderà la propria capacità edificatoria, e solamente nell' adozione del nuovo piano urbanistico PUG i terreni verranno riclassificati. **(ved. Allegato 9 – Delibera n°53/2023, Schema di Convenzione, Elaborato A- prescrizioni particolari, prospetto fideiussioni).**

Si riportano le principali caratteristiche urbanistiche ed edificatorie: gli indici riportati nelle NTA del progetto unitario sono:

PSC- POC: scheda normativa PA7_ottobre 2016

POC	PA 7 - POLO DI PIEVEACQUEDOTTO TAV: AT 16	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	13.492
Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	4.754
di cui: spazi pubblici e attrezzature di interesse comune	non individuati (*)	
verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	4.754
parcheggi	non individuati (*)	
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	2.793
TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	7.547
SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	5.945
di cui: Superfici fondiarie totali per usi terziari [T]	mq.	5.945
ATTIVITÀ TERZIARIE	In totale	2.428 mq. di St
di cui: Superfici totali per usi terziari [T]	St = mq.	2.428

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,18 mq/mq

Nota:

(*) Gli spazi pubblici ed i parcheggi pubblici sono da ricavare entro gli ambiti classificati "verde attrezzato, parcheggi pubblici" ed entro gli ambiti classificati come S.F.

L'uso U25 - Medie Strutture di Vendita, è ammesso limitatamente alla classe dimensionale della Medio-Piccola Struttura di Vendita (1.500 mq. di Superficie di Vendita - SV) e ad una dotazione complessiva non superiore a 1.500 mq. di Superficie di Vendita (SV).

¹ Per effetto della sospensione per quattro mesi dei termini relativi a tutti i procedimenti amministrativi (dal 01 giugno 2023 al 31 agosto 2023) a norma della L. n. 100 del 31.07.2023 il termine ultimo per la sottoscrizione della Convenzione urbanistica è fissato alla data del 30.04.2024, in precedenza fissato al 31/12/2023.

Rimangono invariate le aree da realizzare e cedere al Comune:

TABELLA INDICI P.O.C./PROGETTO UNITARIO/VARIANTE

INDICI	P.O.C.	PROGETTO UNITARIO	VARIANTE
Uso	PA - 7 Polo di Pleveacquedotto	PA - 7 Polo di Pleveacquedotto	PA - 7 Polo di Pleveacquedotto
Sup. Territoriale	mq 13.492,00	mq 13.018,00 (da rilievo) mq 13.213,00 (da catasto)	mq 13.018,00 (da rilievo) mq 13.213,00 (da catasto)
Aree Pubbliche	mq 7.547,00	mq 7.073,00	mq 7.073,00
Strade (A+B)		mq 2295,00	mq 2065,00
Parcheggi (C)		mq 1680,00	mq 1935,00
Pista ciclabile (D+F)		mq 1174,00	mq 1270,00
Verde (E+G)		mq 1938,00	mq 1803,00
Aree già cedute		mq 1.549,00	mq 1.549,00
Strade (A)		mq 1425,00	mq 1425,00
Pista ciclabile (F)		mq 110,00	mq 110,00
Verde (G)		mq 14,00	mq 14,00
Aree da cedere		mq 5.524,00	mq 5.524,00
Strade (B)		mq 870,00	mq 640,00
Parcheggi (C)		mq 1680,00	mq 1935,00
Pista ciclabile (D)		mq 1050,00	mq 1160,00
Verde (E)		mq 1924,00	mq 1789,00
Sup. Fondiaria	mq 5.945,00 (ST - Sup. pubbliche)	mq 5.945,00	mq 5.945,00
St (Sup. Usi terziari)	mq 2.428,00	mq 2.428,00 di cui max mq 1.500,00 mq di SV suddivisa in attività di commercio al dettaglio max 250,00 SV	mq 2.428,00 USO U25 - Medie Strutture di Vendita limitatamente alla classe dimensionale di mq 1.500,00 di SV per una dotazione complessiva pari a mq 1.500,00
Parcheggi Pubblici	mq 971,20 (St x 40%)	mq 1680,00 (40 Stalli)	mq 1935,00 (40 Stalli)
Verde	mq 1457,00 (St x 60%)	mq 1.924,00	mq 1803,00
Alberi	n.24 (1/100 mq ST)		n.ro 24 alberi n.ro 4 arbusti



Sinteticamente:

SC superficie complessiva 2428 mq
Ut indice utilizzazione territoriale $\leq 0,18$ mq/mq
IC indice di coperture $\leq 0,40$
S.p. superficie permeabile $\geq 24\%$
Hmax altezza max fronti ≤ 30 ml

Dc distanze confini $\geq 5,00$ ml comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo
Ds distanze strade $\geq 8,00$ ml dal confine stradale e $\geq 5,00$ ml da corpi interrati, strade a fondo cieco
Df distanze fabbricati ≥ 10 ml.
IVL indice di visuale libera $\geq 0,50$ sia rispetto ai confini che alle fronti

indici territoriali

STER superficie territoriale comparto 13492 mq
SF superficie fondiaria 5945 mq
verde pubblico 4754 mq
parcheggio pubblico - nel verde
strade 2793 mq
pista ciclabile - non presente

13.1. Irregolarità e difformità

Omissis

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Omissis

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Trattandosi di terreni costituiti in enti urbani inedificati non è necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS). nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca, nel caso, l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.).

20.2. Metodologia.

Ipotesi A. Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la metodologia del Cost Approach. La Stima a Costo (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

Ipotesi B. Nell'ipotesi che il P.U.A. dovesse definitivamente decadere, perdendo la potenzialità edificatoria, si dovrà considerare il terreno per le sue caratteristiche prettamente agricole facendo riferimento ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna BURERT n.127 del 06.05.2022.

20.3. Valore di stima dell'immobile.

A. Cost Approach (ved. All.10 – Sintesi Cost Approach)

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando il procedimento del Cost Approach.



Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	654.005,16

In conclusione il Valore di mercato Cost dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 650.000,00 €

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Cost Approach	Cost Approach	650.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		00,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ²	0%	00,00

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO
€.650.000,00 (euroseicentocinquantamila/00)

B. Valori agricoli

Valutazione dei beni immobili considerati per le loro caratteristiche di terreni agricoli

Catasto Terreni	Fg	Part.	Qualità	Classe	Superficie	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale
					Ha are ca		
	97	1166	Seminativo arb	2	1 18 42	€ 32 000,00	€ 37 894 400,00

In conclusione il Valore di mercato per il terreno agricolo oggetto di valutazione è arrotondato a: 38.000,00 €

QUADRO RIASSUNTIVO

Per l'immobile classificato come Lotto Unico
il Valore di stima va da un minimo di totali **€.38.000,00**
ad un massimo di totali **€.650.000,00**

² Trattandosi di terreno non edificato

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta convenientemente divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Area urbana sita in comune di Forlì, in fregio alla via Cà Mattioli (che nel tratto in confine risulta essere uno stradello di ridotta ampiezza) ed alla via Piero Camporesi. L'intera area presenta un perimetro abbastanza regolare e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.11842. Lungo i confini con le limitrofe particelle di terreno e/o aree è presente una recinzione a rete metallica che separa i terreni dalle aree confinanti, mentre lungo il confine con la viabilità non sono presenti recinzioni. Sul terreno ha preso dimora una vegetazione spontanea con alcune essenze arboree sul confine lato strada, ma per lo più costituita da vegetazione erbacea. Per la vigente pianificazione urbanistica del Comune di Forlì, l'area in oggetto risulta parte della più vasta area costituente il Piano Urbanistico Attuativo, Zona PA7, via Camporesi e nello specifico la particella di terreno in esame risulta idonea per la realizzazione di medie strutture di vendita. Il terreno affaccia sulla rotonda che distribuisce il traffico sulla via P. Camporesi e la Via Ca Mattioli che serve anche il centro commerciale Punta di Ferro. **Valore locativo non definibile.**

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza del bene immobile pignorato, costituito da particella di terreno edificabile, lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- *****

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

Omissis

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause....

Omissis



28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli Invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (*ved. All. 11*); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e l'originale CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A"

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione sopralluogo*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegati 4 – Atto di provenienza*;

Allegato 5 - Certificato Notarile*;

Allegato 6- Ispezione A.E*;

Allegato 7 -Comunicazione A.E.;

Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica*;

Allegato 9 – Doc. Convenzione

Allegato 10- Sintesi elaborazione Cost Approach*.

Allegato 11- Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 15/11/2023

Il C.T.U.
